

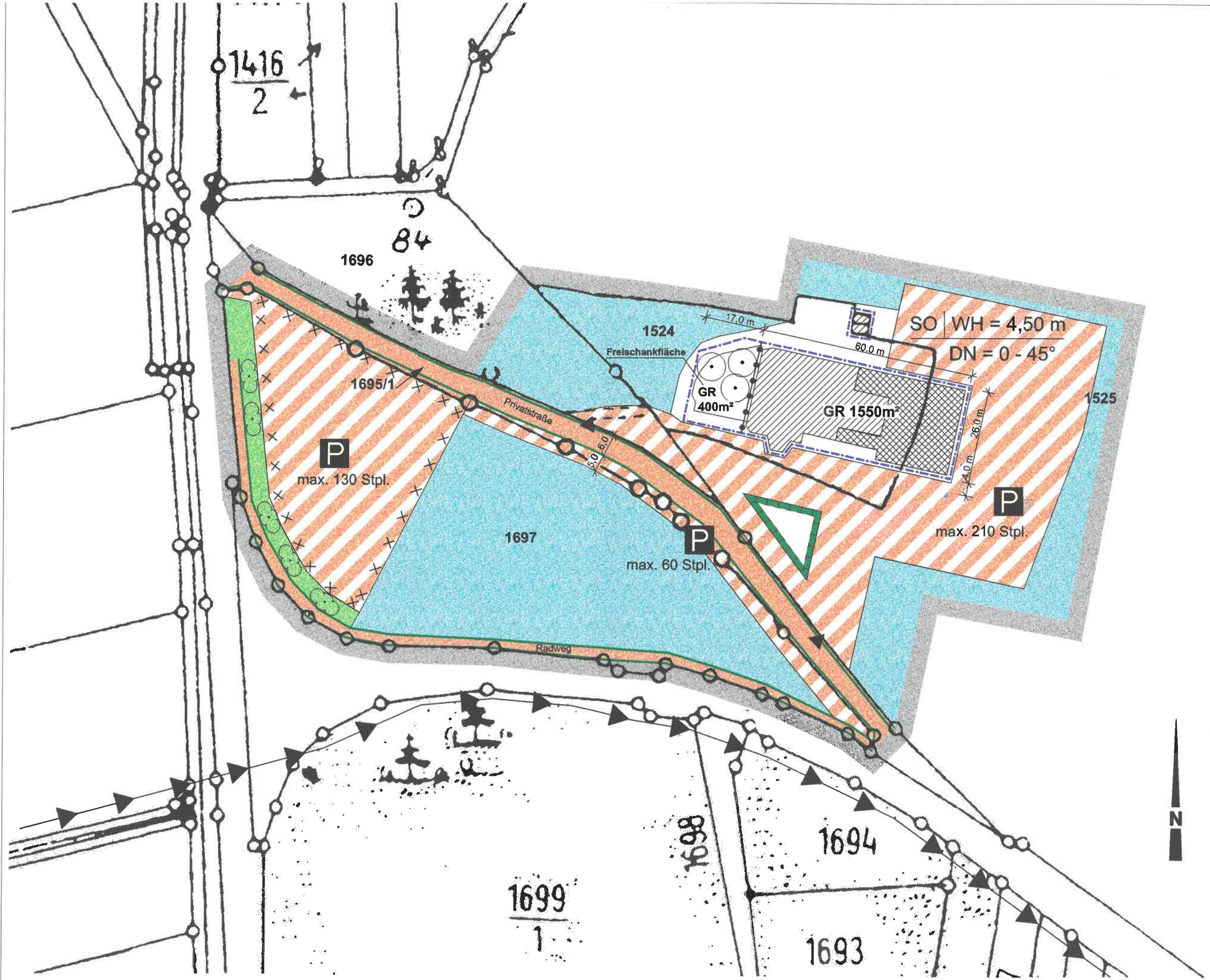
D. Planzei

I. Festsetzun

- Grey box: Gren
- Red box: des
- Red box: Stra
- Red/white diagonal lines: Stra
- Red/white diagonal lines: Zwe
- Light blue box: Fläc
- Green box: öffe
- Green box: Aus
- White box with 'x' marks: Umge
- White box with 'x' marks: erbe
- White box with 'x' marks: bela

- Green line
- Blue dashed line
- Black dotted line

- P: Parkpl
- ▼: Ein-, A
- : Baum
- ☁: Sträuc
- SO: Sonde
- WH: max. z
- GR: max. z
- DN: max. z



Planzeichnung

M 1 / 1000

A. Präambel

Rechtsgrundlagen

Die Gemeinde Igling erlässt aufgrund §2 Abs. 1 und 4, §9 und §10 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

B. Festsetzungen durch Text

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Die Art der baulichen Nutzung wird als Sondergebiet (So) nach §11 BauNVO für das Betreiben einer Gaststätte bzw. Diskothek mit Biergarten und Parkplätzen festgesetzt. Zulässig ist ausschließlich eine gastronomische Nutzung, keine Beherbergung.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundfläche gilt als Höchstgrenze.

3. Höhenentwicklung

3.1 Die in der Nutzungsschablone festgesetzte Wandhöhe und Dachneigung gilt als Höchstgrenze. Als Wandhöhe gilt das Maß von Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

4. Baugrenzen

4.1. Nebenanlagen i.S. des §14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Ausgenommen sind Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung dienen.

4.2 Freischankflächen (Biergarten) sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.

5. Grünordnung

5.1 Der vorhandene zu erhaltende Baumbestand ist der planzeichnerischen Darstellung zu entnehmen.

5.2 Flächenversiegelung

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind Verkehrsflächen wie Fußwege, Hofflächen und Stellplätze mit wassergebundener Decke oder Naturstein- bzw. Betonsteinbelägen zu versehen. Bei der Verwendung von Naturstein- bzw. Betonsteinbelägen auf Stellplätzen sind zusätzlich Rasenfugen vorzusehen.

6. Eingriffsregelung

6.1 Die Ausgleichsfläche von 225 m² wird auf dem Baugrundstück Fl. Nr. 1525 nachgewiesen. Die Lage ist der Planzeichnung zu entnehmen.

6.2 Die Fläche ist wie folgt zu bepflanzen:

Bepflanzung mit standortgerechten heimischen Sträuchern und Bäumen:
Haselnuß, Hartriegel, Wolliger Schneeball, Vogelkirsche, Hainbuche, Eberesche, Kornelkirsche, Feldrose

Pflanzengröße; Sträucher : 2 x v. 60 - 100 cm
Heister : 2 x v. 175 - 200 cm

Reihenabstand : 100 cm

Pflanzabstand in der Reihe : 200 cm

6.3 Die Anpflanzung ist mittels einer Umzäunung zu sichern.

7. Altlasten

7.1 Bei sämtlichen Aushubmaßnahmen im Bereich der Altlastenverdachtsfläche sowie sonstigen Auffüllungen ist eine fachlich qualifizierte Aushubüberwachung durchzuführen. Die für die Aushubüberwachung relevanten Bereiche sind im Einzelfall mit dem Landratsamt Landsberg am Lech abzustimmen. Die Aushubüberwachung hat sich an den einschlägigen Anforderungen der TR LAGA M 20, die Probennahme von Haufwerken hat sich an den Vorgaben der Richtlinie der LAGA Mitteilungen 32 PN 98, zu orientieren. Abweichungen vom dort vorgegebenen Untersuchungsumfang sind in fachlich begründeten Einzelfällen mit dem Landratsamt Landsberg am Lech vorab abzustimmen. Die Maßnahmen sind zu dokumentieren. Das in Haufwerken zwischengelagerte Aushubmaterial ist gegen Wind- und Wasserverfrachtungen zu sichern.

7.2 Im Zuge der Rückbau- und Aushubüberwachung sind nach Rücksprache mit den zuständigen Fachstellen Beweissicherungsuntersuchungen durchzuführen, sofern signifikante Bodenkontaminationen im Aushubniveau (Aushubsohle und -böschungen) nicht ausgeschlossen werden können.

7.3 Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen von Bodenaushub und Bauschutt sind nach Vorlage der Ergebnisse der Aushub- und Rückbauüberwachung mit dem Landratsamt Landsberg am Lech abzustimmen. Verwertungsmaßnahmen innerhalb und im Umfeld des Baufeldes sind grundsätzlich nur bei Einhaltung des Zuordnungswertes Z 1.1 nach TR LAGA bzw. bis zur Einbauklasse Z 1.1 zulässig.

7.4 Bei Flächen, wie Altlastenverdachtsflächen, Auffüllungen etc., bei denen eine bzgl. des Wirkungspfades Boden – Mensch sensible Nutzung z.B. durch Spiel-, Freizeit- und Gartennutzung nicht ausgeschlossen werden kann, oder bei denen sich eine entsprechend sensible Nutzung im Laufe der Zeit einstellt, ist eine mindestens 0,6 m mächtige Deckschicht aus unbelastetem Bodenmaterial nachzuweisen, oder eine potentielle Gefährdung ist durch geeignete Maßnahmen zur Nutzungseinschränkung zu verhindern.

7.5 Name, Adresse und Erreichbarkeit des mit Überwachungsmaßnahmen beauftragten Sachverständigen sowie der Beginn der Arbeiten ist dem Landratsamt Landsberg am Lech mindestens eine Woche vorher mitzuteilen.

7.6 Sämtliche Verträge sind dem Landratsamt Landsberg am Lech vorzulegen. Die wesentlichen Inhalte sind dem Landratsamt Landsberg am Lech aufzunehmen. Vor Beginn der Arbeiten ist ein Bodenaushub mit einer Tiefe von 4/32, Einbauklasse Z 1.1 (Entsorgungsmaßnahme nach TR LAGA M 20 (1382)). Bei Festsetzungen durch Text ist dem Landratsamt Landsberg am Lech abzustimmen.

7.7 Bei Arbeiten in kontaminierten Bereichen sind die TRGS 524 zu beachten.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Abstandsflächen

1.1 Die Abstandsflächen sind nach den Bestimmungen der Bauordnung zu bemessen.

2. Einfriedungen

2.1 Einfriedungen von unbefugter Müllabfuhr durch Schranken zulässig. Die max. Höhe beträgt 1,20 m.

2.2 Die Einfriedungen sind in verputzter Ausführung zu errichten.

2.3 Einfriedungen mit architektonischen Gestaltungselementen ergänzen, sind in der Ausführung zu berücksichtigen.

3. Gestaltung

3.1 Beleuchtete Straßenverkehrsflächen sind zulässig.

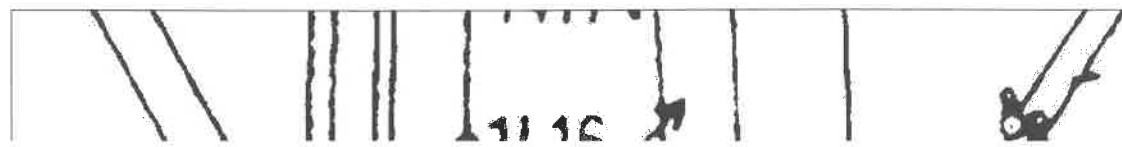
3.2 Dachgauben sind zulässig.

4. Sicherheit

4.1 Um Schaderfahrungen zu vermeiden sind (jährliche) Überwachungsmaßnahmen durchzuführen.

D. Planzeichnung

I. Festsetzungen



7.6 Sämtliche Verwertungsmaßnahmen sind entsprechend den Vorgaben der TR LAGA, Nr. II 1.2.4 sowie 1.4.4 zu dokumentieren. Die Dokumentation ist dem Landratsamt Landsberg am Lech nach Abschluss der Maßnahme vorzulegen. Die wesentlichen Inhalte der Dokumentation sind als Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen. Verwertungsmaßnahmen unter Verwendung von Bauschutt und Bodenaushub sind im Plan zu kennzeichnen (z.B. „Straße mit Unterbau aus Bauschutt 4/32, Einbauklasse Z 1.1“). Die einschlägigen Nachweispflichten bzgl. Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen sind zu beachten (NachwV v. 10.09.1996, BGBl I 1996; S. 1382). Bei Feststellung von Auffälligkeiten bei der Aushubüberwachung ist das Landratsamt Landsberg am Lech zu informieren, ggf. ist das weitere Vorgehen abzustimmen.

7.7 Bei Arbeiten im Bereich der Altablagerung sind die „Richtlinien für Arbeiten in kontaminierten Bereichen“, der TBG sowie die „Technischen Regeln für Gefahrstoffe TRGS 524 zu beachten.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1 Abstandsflächen

1.1 Die Abstandsflächen nach BayBO Art. 6 und 7 sind grundsätzlich einzuhalten.

2. Einfriedungen

2.1 Einfriedungen zum Schutz der umliegenden Waldflächen und zur Verhinderung unbefugter Müllablagerung sind zulässig. Im Bereich von Zufahrten sind Tore oder Schranken zulässig. Die Einfriedungen sind als Maschendrahtzäune zu errichten. Die max. Höhe beträgt 1,40 m.

2.2 Die Einfriedungen des Biergartens und der gastronomisch genutzten Freiflächen sind in verputztem Mauerwerk und Holz zulässig. Die max. Höhe beträgt 3,00 m.

2.3 Einfriedungen der gastronomisch genutzten Freiflächen, die sich aus dem architektonischem Kontext ergeben, d.h. aus dem Bauwerk entwickeln oder dieses ergänzen, sind im Material des Bauwerks zulässig. Die max. Höhe beträgt 4,00 m.

3. Gestaltung

3.1 Beleuchtete Werbeanlagen (keine Blinklichter) an Gebäuden und auf den Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung "Parkplatzfläche" sind zulässig.

3.2 Dachgauben sind nicht zulässig.

4. Sicherheit

4.1 Um Schadensereignissen durch den Baumbestand zu begegnen ist regelmäßige (jährliche) Überprüfungen der Standfestigkeit und Gesundheit der Waldrandbestockung durchzuführen.

D. Planzeichen

C. Hinweise

1. Wasserwirtschaft

1.1 Haus- und Betriebsabwässer sind in den Kanal der Gemeinde Igling einzuleiten.

1.2 Das gesammelte Niederschlagswasser der Dächer ist über Rigolen, bevorzugt jedoch über bewachsenen Oberboden in Mulden zu versickern. Das auf Straßen und Stellplätzen anfallende Wasser ist breitflächig an Ort und Stelle über die belebte Bodenzone zu versickern.

1.3 Das Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der Altlastenablagerung ist nicht zulässig.

2. Energieversorgung

2.1 Das bestehende Gebäude ist durch eine ca. 1000 m lange Niederspannungskabelleitung an die Stromversorgung der Lechwerke AG (LEW) angeschlossen. Über dieses Kabel kann eine Leistung von max. 20 kW übertragen werden. Bei baulichen Erweiterungen ist dies zu berücksichtigen.

2.2 Der Schutzbereich der Kabelleitung beträgt 1,00 m beiderseits der Kabeltrasse. Er ist von einer Bebauung sowie einer tief wurzelnden Bepflanzung freizuhalten. Vor der Aufnahme von Auspflockungs-, Grab-, und Baggerarbeiten sind die genauen Einmesspläne im LEW-Kundencenter Buchloe von der beauftragten Firma zu beschaffen.

3. Luftverkehrsrechtliche Belange

3.1 Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Landsberg / Lech nach § 12 Abs. 3 Ziff. 2a Luftverkehrsgesetz (LuftVG).

3.2 Die Errichtung von Bauwerken in diesem Bereich darf von der für die Erteilung der Baugenehmigung zuständigen Behörde bei Überschreiten der in § 12 Abs. 3 Ziff. 2a genannten Begrenzung jedoch nur mit Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung Süd - ASt München Militärische Luftfahrtbehörde - genehmigt werden (§12 Abs. 3 Ziff. 2a LuftVG).

3.3 Das Aufstellen von Kränen als Errichtung anderer Luftfahrthindernisse i.S.v. §15 Abs. 1 Satz 1 LuftVG i.V.m. §§ 12 ff LuftVG bedarf im Bereich des § 12 Abs. 3 Ziff. 2a LuftVG bei Überschreiten der dort genannten Begrenzung der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung Süd - ASt München - Militärische Luftfahrtbehörde (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG).

4. Inkrafttreten

4.1. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft.

4.2 Alle früheren in diesem Bereich getroffenen Rechtsvorschriften werden mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes ungültig.

II. Hinweise durch Planzeichen

D. Planzeichen

I. Festsetzungen durch Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

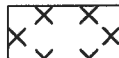
 Straßenverkehrsflächen

 Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

 Flächen für Wald

 öffentliche Grünflächen

 Ausgleichsfläche

 Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenen Stoffen belastet sind

 Straßenbegrenzungslinie

 Baugrenze

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

 Parkplatzfläche

 Ein-, Ausfahrt

 Baum zu erhalten

 Sträucher zu erhalten

SO Sondergebiet

WH max. zulässige Wandhöhe über Erdgeschoss-Fertigfußboden

GR max. zulässige überbaubare Grundfläche

DN max. zulässige Dachneigung

II. Hinweise durch Planzeichen

 Gebäude Bestand

 Gebäude Neubau

 Erdgas-Hochdruckleitung

E. Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat Igling hat in der Sitzung vom 10.12.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.01.2003 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 30.01.2003 ortsüblich durch Bekanntmachung mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung öffentlich im Rathaus dargelegt.
- Im gemeinsamen Verfahren nach § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung in der Zeit vom 10.02.2003 bis 11.03.2003 ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.12.2002 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 04.02.2003 bis 05.03.2003 beteiligt (§ 3 Abs. 3 BauGB).
- Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.05.2003 erfolgte in der Zeit vom 18.06.2003 bis 03.07.2003 sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 12.06.2003 bis 27.06.2003.
- Mit Beschluss des Gemeinderates vom 15.7.2003 wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 15.7.2003 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.
- Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 30.10.2003. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der zuletzt geänderten Fassung vom 15.07.2003 in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Igling, den 30.10.2003



Siegel
Szubert
1. Bürgermeister

1. Bürgermeister



M 1 / 1000